

عقد و عد بالبيع

تمهيد:

بناءً على أحكام الفصل 65 من قانون الالتزامات والعقود المغربي، يلتزم الطرفان بالشروط الآتية:

البند الأول: أطراف العقد

1. الواعد بالبيع (البائع):

- الاسم الكامل:
- بطاقة التعريف الوطنية رقم:
- العنوان:

2. الموعود له (المشتري):

- الاسم الكامل:
- بطاقة التعريف الوطنية رقم:
- العنوان:

البند الثاني: وصف العقار الموعود بيعه

- الموقع:
- المساحة: متر مربع
- الرقم العقاري (إن وجد):
- الحدود:
 - الشمالي:
 - الجنوبي:
 - الغربي:
 - الشرقي:

تحذير: عدم ذكر التفاصيل بدقة قد يبطل العقد (حسب قرار محكمة النقض المغربية رقم 567/2018).

البند الثالث: الثمن وطريقة الدفع

- درهم الثمن الإجمالي:
- درهم العربون المدفوع: درهم (..... % من الثمن) طريقة الدفع المتبقية:
- دفعه واحدة عند التوقيع النهائي.
- أو تقسيط على أشهر.

نصيحة: يفضل ذكر: "يُسترد العربون إذا فشل البيع بسبب رفض البنك التمويل".

البند الثالث: تفاصيل الدفع بالتقسيط (إضافة إلى النموذج السابق: اختر التفاصيل التي تلائمك وامسح باقي الأقساط)

طريقة الدفع بالتقسيط على 3 دفعات

1. الدفعة الأولى (عربون عند التوقيع):

◦ المبلغ: درهم (.....% من الثمن الإجمالي)

◦ تاريخ الدفع: يوم توقيع العقد

2. الدفعة الثانية:

◦ المبلغ: درهم (.....% من الثمن الإجمالي)

◦ تاريخ الدفع: بعد يوم/شهر من التوقيع

3. الدفعة الثالثة (النهائية):

◦ المبلغ: درهم (المبلغ المتبقى)

◦ تاريخ الدفع: قبل التوقيع النهائي على عقد البيع

طريقة الدفع بالتقسيط على 4 دفعات

1. الدفعة الأولى (عربون):

◦ المبلغ: درهم (.....% من الثمن الإجمالي)

◦ تاريخ الدفع: يوم التوقيع

2. الدفعة الثانية:

◦ المبلغ: درهم (.....% من الثمن الإجمالي)

◦ تاريخ الدفع: بعد يوم/شهر

3. الدفعة الثالثة:

◦ المبلغ: درهم (.....% من الثمن الإجمالي)

◦ تاريخ الدفع: بعد يوم/شهر من الدفعة الثانية

4. الدفعة الرابعة (النهائية):

◦ المبلغ: درهم (المتبقي)

◦ تاريخ الدفع: قبل التوقيع النهائي

شروط إضافية للتقسيط:

1. في حالة تأخر أي دفعة لأكثر من يوم:

◦ يُطبق غرامة تأخير قدرها% من قيمة الدفعة المتأخرة

◦ يحق للبائع إعذار المشتري كتابياً

2. إذا تأخرت أكثر من دفعتين:

◦ يُعتبر العقد منفسحاً تلقائياً

◦ يحق للبائع الاحتفاظ بالمبالغ المدفوعة

3. يجب أن تكون جميع الدفعات:

◦ عبر حوالات بنكية أو شيك مصرفي

◦ موئلة بآيصالات موقع عليها من الطرفين

البند الرابع: مدة العقد

◦ ينتهي العقد تلقائياً بعد أشهر من تاريخ التوقيع.

◦ إذا انقضت المدة دون إتمام البيع:

◦ للبائع الحق في الاحتفاظ بالعربون.

◦ أو للمشتري المطالبة برد العربون مضاعفاً (إذا كان التراجع من البائع).

البند الخامس: التزامات الأطراف

1. الواجب بالبيع يلتزم به:

◦ عدم بيع العقار لأي طرف آخر خلال مدة العقد.

◦ توفير جميع المستندات الالزمة (شهادة الملكية، رخصة البناء...).

2. الموعود له يلتزم به:

◦ السعي للحصول على التمويل خلال أيام.

◦ دفع باقي الثمن في التاريخ المتفق عليه.

البند السادس: الجزاءات في حالة الإخلال

◦ إذا تراجع المشتري: يفقد العربون.

◦ إذا تراجع البائع: يدفع ضعف العربون كتعويض.

◦ في حالة القوة القاهرة (مثل حجز العقار): يُسترد العربون كاملاً.

إشارة قانونية: هذا البند مستوحى من الفصل 263 من قانون الالتزامات والعقود.

البند السابع: التوثيق والتنفيذ

◦ يُحرر هذا العقد في نسختين (واحدة لكل طرف).

◦ يمكن توثيقه لدى:

◦ المؤتقة العصرية.

التوقيعات

الواعد بالبيع(البائع)

الاسم:

التوقيع:

الموعود له(المشتري)

الاسم:

التوقيع: